

McDonald's Nederland B.V.
T.a.v. [REDACTED]
Postbus 403
3500 AK UTRECHT

Ons kenmerk	OV20130076	Datum	6 mei 2026
Uw kenmerk		Behandeld door	mevrouw [REDACTED]
Bijlage(n)	Diversen	Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Telefoonnummer	14 030	Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning

Geachte mevrouw [REDACTED]

U hebt een omgevingsvergunning aangevraagd voor het herinrichten van het terrein, het vervangen van de terreinobjecten en het aanleggen van een fietspad aan de Amersfoortseweg 24 te Huis ter Heide. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de verplichte wettelijke regelingen. In deze brief informeren we u over het besluit dat is genomen over uw aanvraag.

Uw bouwplan voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan. Wij hebben echter voldoende motivering om uw bouwplan met een afwijkingsprocedure mogelijk te maken. Zowel de strijdigheid als de motivering om medewerking te verlenen, staan in het besluit en de bijlagen. Verder voldoet uw bouwplan aan de wettelijke regelgeving, daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning met bijlagen en gewaarmerkte stukken treft u bij deze brief aan. Aan de vergunning is een aantal voorschriften verbonden. Wij vragen u om de vergunning, en ook de bijlagen die er aan verbonden zijn, goed door te lezen.

Specifieke aandachtspunten voor de activiteit bouwen

De toezichthouder van de gemeente controleert tijdens de bouw of volgens de vergunning wordt gebouwd. Ook na het voltooien van het werk kan een toezichthouder bij u langskomen. Bij hem kunt u ook terecht met vragen over de uitvoering.

U dient de start (uiterlijk 2 dagen van tevoren) en het einde van de bouw te melden bij de gemeente, zodat de toezichthouder hiervan op de hoogte is. Het liefst ontvangen wij uw meldingen via internet. Ga hiervoor naar www.zeist.nl/meldenbouw.

Activiteit kappen

De bomen bevinden zich buiten het gebied waar de Bomenverordening van toepassing is. De activiteit voor het kappen van bomen is op grond van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) niet van toepassing en blijft om die reden buiten beoordeling van deze aanvraag. De Wet Natuurbescherming is hier van toepassing waardoor u een melding bij de Provincie moet indienen.

Nadere informatie

Heeft u nog vragen of wilt u nog meer informatie? Wij staan u graag te woord. U kunt hiervoor contact opnemen met mevrouw [REDACTED], bereikbaar op telefoonnummer 14 030.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Zeist,



mevrouw [REDACTED]
medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling

OMGEVINGSVERGUNNING

Op 30 januari 2013 ontvingen wij uw aanvraag voor het herinrichten van het terrein, het vervangen van de terreinobjecten en het aanleggen van een fietspad aan de Amersfoortseweg 24 te Huis ter Heide, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie C, nummer 01244. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer OV20130076.

Besluit

Wij **verlenen** u hierbij op **6 mei 2026** de gevraagde omgevingsvergunning voor het herinrichten van het terrein, het vervangen van de terreinobjecten en het aanleggen van een fietspad.

Bij besluit van 5 december 2023 hebben wij eerder beslist op uw aanvraag en u een omgevingsvergunning verleend. Bij uitspraak van 7 mei 2025 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna ABRvS) beslist op daartegen ingestelde beroepen en de omgevingsvergunning van 5 december 2023 vernietigd wegens een motiveringsgebrek op het punt van de parkeergelegenheid. De ABRvS heeft de gelegenheid geboden om een nieuw besluit op de aanvraag te nemen en bepaald dat wij het nieuwe besluit met betrekking tot deze aanvraag niet overeenkomstig Afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna Awb) behoeven voor te bereiden. De ABRvS heeft daarbij toepassing gegeven aan artikel 8:72, lid 4 Awb.

Wij hebben op 14 april 2026 van u een aanvulling en actualisering van uw aanvraag ontvangen en hebben de volgende activiteiten getoetst aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna; Wabo):

- Bouwen van bouwwerken (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde (aanleggen) (artikel 2.1, lid 1 onder b Wabo)
- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

Inwerkingtreding van dit besluit

Hoewel dit besluit niet met toepassing van Afdeling 3:4 Awb is voorbereid, geldt voor de inwerkingtreding wel dat deze, conform artikel 6.1 lid 2 Wabo, plaatsvindt met ingang van de zevende week na de dag waarop zij is gepubliceerd.

Bijlagen en gewaarmerkte stukken

U vindt bij dit besluit drie bijlagen. Het is belangrijk om deze bijlagen goed te lezen voordat u met de werkzaamheden begint.

Bijlage 1: Wettelijke grondslag en motivering

Hierin leest u de wettelijke grondslag en motivering van dit besluit om u de omgevingsvergunning te verlenen.

Bijlage 2: Voorschriften

Aan uw vergunning is een aantal voorschriften verbonden. Welke dat zijn, leest u in deze bijlage. De voorschriften zijn belangrijk voor u, omdat er verplichtingen in staan die aan het gebruik van de vergunning zijn verbonden.

Bijlage 3: Nadere informatie bij omgevingsvergunning

In bijlage 3 vindt u belangrijke nadere informatie over de verleende vergunning.

Gewaarmerkte stukken

Dit zijn alle gegevens (formulieren, rapporten, berekeningen en tekeningen) die bij dit besluit horen.

Kosten

De legeskosten zijn reeds in 2013 in rekening gebracht.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op www.overheid.nl.

Beroep

Tegen de omgevingsvergunning en voorschriften

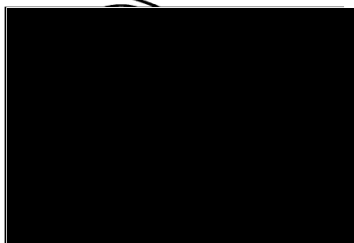
De ABRvS heeft in eerder genoemde uitspraak bepaald dat, met verwijzing naar artikel 8:113, lid 2 Awb, enkel bij haar beroep tegen dit besluit ingesteld kan worden.

Dit beroep dient binnen zes weken na de dag van bekendmaking van deze beschikking ingediend te worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In uw beroep vermeldt u uw naam en adres, de datum, de omschrijving van het besluit waarmee u het niet eens bent en waarom u het daar niet mee eens bent. Tevens stuurt u een kopie van dit besluit mee. U dient uw beroepsschrift te ondertekenen en naar het postadres van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500EA te Den Haag, te versturen. U kunt uw beroepsschrift ook per fax, 070 – 365 13 80, indienen. Daarnaast kunnen burgers digitaal beroep instellen via het Digitaal loket. Meer informatie hierover treft u op de website van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voorlopige voorziening

Als beroep is ingesteld, kan bij de voorzieningenrechter van de ABRvS worden verzocht om het treffen van een voorlopige voorziening of om het opheffen of wijzigen van een uitspraak getroffen in voorlopige voorziening.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Zeist,



[Redacted name]

manager team Ruimtelijke Ontwikkeling

BIJLAGE 1: WETTELIJKE GRONDSLAG EN MOTIVERING

Bouwen van bouwwerken (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

Wij mogen alleen een vergunning voor de activiteit bouwen verlenen, indien er geen sprake is van één van de weigeringsgronden, die zijn genoemd in artikel 2.10 Wabo. Daarom hebben wij uw aanvraag op de volgende punten beoordeeld:

Bouwbesluit

Voor zover wij uw aanvraag hebben kunnen toetsen, voldoet deze aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

Voor zover we uw aanvraag hebben kunnen toetsen, voldoet deze aan de voorschriften van de Bouwverordening.

Bestemmingsplan

Het perceel Amersfoortseweg 24 te Huis ter Heide ligt in het 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist' en bestemmingsplan 'Amersfoortseweg e.o.' en heeft de bestemmingen 'Bos', 'Horeca', en 'Verkeer'. Uw aanvraag betreft het herinrichten van het terrein, het vervangen van de terreinobjecten en het aanleggen van een fietspad.

Uw aanvraag voldoet niet aan de regels van dit bestemmingsplan, omdat een deel van de drive-lane en enkele terreinobjecten in de bestemming 'Bos' liggen. Binnen deze bestemming zijn bouwwerken die niet ten dienste staan van deze bestemming, niet toegestaan. Andere bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 3 meter, enkele terreinobjecten zijn hoger dan 3 meter. Tevens ligt het aan te leggen fietspad voor een deel op de bestemming 'Horeca'. Aanleggen van het fietspad zal niet ten behoeve van deze bestemming geschieden en daarmee is er strijd met het bestemmingsplan ook op dit vlak.

Onderzocht is of het mogelijk is om medewerking te verlenen aan uw bouwplan door af te wijken van de bestemmingsplanregels. Zie het onderzoek onder "Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)".

Welstand

Uw bouwplan voldoet naar ons oordeel aan de redelijke eisen van welstand. Daarmee nemen wij het positieve advies van 1 november 2022 over van de commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde (aanleggen) (artikel 2.1, lid 1 onder b Wabo)

De aanlegplicht geldt voor het verharderen van gronden, het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem, het verwijderen van houtgewas en het beplanten met bomen of struikgewas in de bestemmingen 'Bos' en 'Verkeer'.

In verband met de historische roeden verkaveling van de Amersfoortseweg is het plan voorgelegd aan de commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit. Zij heeft op 1 november 2022 ingestemd met het plan.

Als gevolg van de herinrichting van het terrein zal een aantal bomen gekapt moeten worden. In verband met de voorgenomen herbeplanting van 14 bomen op het terrein zelf wordt voldaan aan het groenbeleid van de gemeente Zeist.

Voor de strijdigheden en afwegingen ten behoeve van het aanleggen wordt verwezen naar de onder het kopje 'Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' genoemde afwegingen en de ruimtelijke onderbouwing.

Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

Volgens artikel 2.10 lid 2 Wabo wordt uw aanvraag gezien als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo). Wij mogen alleen een vergunning voor deze activiteit verlenen, indien deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de geconstateerde strijdigheden. Artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo voorziet in de bevoegdheid om af te wijken van dit bestemmingsplan.

Uw aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Zo wordt onder andere de toegang van het terrein aangepast, zodat auto's na het verlaten van het McDonald's terrein, minder gemakkelijk de Ericaweg in kunnen rijden. De verkeersveiligheid voor fietsers wordt verbeterd door het fietspad rechtdoor te trekken en aan te sluiten op de kruising Amersfoortseweg/Zandbergenlaan. In de huidige situatie wordt regelmatig gebruik gemaakt van de drive-lane om af te snijden. Om tot een betere verkeersveiligheid op het terrein te komen is de toegang van de drive-lane verplaatst van de achterzijde van het terrein, naar het begin van het parkeerterrein. Op deze wijze vindt er minder hinder plaats tussen de gasten die in het restaurant wensen te eten en de gasten die gebruik willen maken van de drive-lane. Tevens zorgt de dubbele en langere drive-lane voor een snellere doorstroming van klanten en daarmee voor een verdere ontlasting van het terrein.

De ABRvS heeft in haar uitspraak van 7 mei 2025 overwogen dat er ten onrechte niet is voorzien in de extra parkeerbehoefte van de uitbreiding van het terras. Gebleken uit deze uitspraak is voorts dat een norm van 4 parkeerplekken per 50 m² (c.q. 1 parkeerplek per 12,5 m² terrasuitbreiding) afdoende is om te voorzien in de extra behoefte. Op basis van de aanvraag die nu voorligt, wordt het terras nog met slechts 36,1 vierkante meter uitgebreid, zodat op basis van voornoemde uitspraak drie extra parkeerplaatsen nodig zijn. Op basis van de bestaande situatie en functies en de uitbreiding van het terras met 36,1 m² is daarmee een nieuwe parkeerbehoefte ontstaan van 66 parkeerplekken. Uit de overgelegde terreintekening blijkt dat hierin wordt voorzien.

Uw aanvulling van uw aanvraag d.d. 14 april 2026 voorziet in een ondergeschikte aanpassing van de terreinindeling ten behoeve van de benodigde extra parkeerplaatsen. Het betreft de parkeerplaatsen met nummers 1, 15 en 43 op de terreintekening. Daarmee is sprake van een ondergeschikte wijziging. Er is daarmee voorts invulling gegeven aan de benodigde parkeerbehoefte. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen zoals deze vastgesteld zijn in het geldende 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist'. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het oordeel van de ABRvS van 7 mei 2025. De ondergeschikte aanpassing van de terreinindeling inclusief de documenten gevoegd bij uw aanvulling van 14 april 2026 beschouwen wij als addenda op de ruimtelijke onderbouwing van Pouderoyen Tonnaer die reeds onderdeel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning.

Daarnaast worden de huidige terreinobjecten deels vervangen en op een andere locatie gepositioneerd vanwege de herinrichting van het terrein en het nieuwe fietspad. Hierbij is er een aantal objecten die de maximale hoogte van 3 meter overschrijden, te weten de reclamemast van 9 meter hoog, de toegangspoort bij de ingang van de drive-lane van circa 3,4 meter hoog, de bestelzuil van circa 3,2 meter hoog en de vlaggenmasten van circa 6 meter hoog. In de huidige situatie is deze overschrijding reeds aanwezig. De CRK heeft een positief advies gegeven over het vervangen en verplaatsen van deze terreinobjecten.

Uit de actualisatie van de effectenanalyse Natuurnetwerk Nederland leiden wij voorts af dat het realiseren van drie extra parkeerplaatsen ten behoeve van de terrasuitbreiding niet leidt tot extra ruimtebeslag binnen het NNN.

Als gevolg van de herinrichting van het totale terrein zal een aantal bomen gekapt worden. Er hoeven als gevolg van de drie extra parkeerplaatsen ten behoeve van de terrasuitbreiding echter niet meer bomen te worden gekapt dan eerder beoogd. Om het verlies van kwaliteit van groen zo veel mogelijk te beperken, worden er bomen herplant op het perceel. Ook op de plek van het bestaande fietspad kan verdichting plaatsvinden door het aanplanten van bomen, waardoor de nu onderbroken groenstrook weer een aansluitend geheel wordt. Deze kwaliteitsslag zal ten goede komen van de ecologische waarde aldaar.

Gelet op de huidige aanwezige terreinobjecten die reeds hoger zijn dan toegestaan, de verbetering van de verkeersveiligheid voor de fietsers en op het terrein zelf, vinden wij het wenselijk om medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan.

In de ruimtelijke onderbouwing zijn alle beleidskaders aangaande deze ruimtelijke ontwikkeling beschreven. Enkele onderzoeken die als bijlage bij de oorspronkelijke ruimtelijke onderbouwing zijn gevoegd, zijn recent geactualiseerd. Wij verwijzen naar de brief van CMS advocaten d.d. 14 april 2026 met daarbij de geactualiseerde onderzoeken.

Op basis van de positieve adviezen van de interne en externe adviseurs kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn om het plan te realiseren. Voor de verdere onderbouwing wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing, die integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Met bovenstaande motivering en het verlenen van een afwijking van de regels van het bestemmingsplan zijn de weigeringsgronden weggenomen en mag alsnog de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend.

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Op grond van het bepaalde in artikel 2.22 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden aan de vergunning de volgende voorschriften verbonden:

1. ALGEMEEN

- De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd volgens de aanwijzingen van de gemeentelijke toezichthouder.
- Indien wordt afgeweken van dit besluit met alle bijbehorende gegevens moet dit direct worden gemeld bij het Team Ruimtelijke Ontwikkeling (Team RO).

Contact opnemen met de gemeente

- Twee dagen voordat u start met de werkzaamheden, moet u dit melden aan de gemeente. Ook als u klaar bent met de werkzaamheden, meldt u dit aan de gemeente. Dit kan via www.zeist.nl/meldenbouw.
- De vergunninghouder is verantwoordelijk voor de schade aan het openbaar gebied door werkzaamheden ten behoeve van het realiseren van dit plan. Het is aan te raden om van te voren foto's te maken van het openbaar gebied. Eventuele schade zal verhaald worden op de vergunninghouder.

Openbare ruimte

- Aanwezige brandkranen of waterputten dienen tijdens de werkzaamheden vrij gehouden te worden van obstakels.
- Voor het eventueel gebruiken van gemeenteground en/of het tijdelijk plaatsen van bouwhekken en/of containers, dient vooraf overleg te worden gepleegd met het Team RO.

Asbest

- Bouwwerken van vóór 1994 zijn in principe verdacht op het voorkomen van asbest. Inzicht in de eventuele aanwezigheid van asbest wordt verkregen middels een asbestinventarisatie (voor gespecialiseerde bedrijven zie www.ascert.nl).
- Als tijdens de verbouwwerkzaamheden onverwacht asbestverdacht materiaal wordt aangetroffen, moeten de werkzaamheden direct worden gestaakt en moet contact worden opgenomen met de gemeente en de Omgevingsdienst regio Utrecht (OdrU).

2. BOUWEN

- Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden dienen de constructieve gegevens van de bouwwerken te zijn ingediend bij het Team RO.
- De constructieve gegevens kunt u indienen via het omgevingsloket of e-mailen naar bwt-toezicht@zeist.nl onder vermelding van het kenmerk OV20211327. Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas na goedkeuring van deze gegevens worden begonnen.
- De activiteiten dienen uitgevoerd te worden volgens het Bouwbesluit 2012. Als nadere voorwaarden worden in ieder geval opgelegd:
 - Afdeling 8.1, het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.
 - Afdeling 8.2, afvalscheiding. Het bouwafval dient gescheiden te worden. Voor informatie kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst regio Utrecht (OdrU), telefoon 088 - 022 5000.

Bouwverordening

- De activiteiten dienen uitgevoerd te worden volgens de Bouwverordening 2010.

Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Op basis van de herinrichting van het terrein dient er 136 m² NNN te worden gecompenseerd. Om invulling te geven aan deze compensatie is er gebruik gemaakt van de Provinciale compensatiebank. Hierin is natuur opgenomen dat wordt toegevoegd aan het NNN om ontwikkelingen elders in de Provincie mogelijk te maken. Er is voor de onderhavige ontwikkeling ruimte binnen deze bank gereserveerd om in de compensatieopgave te voorzien.

BIJLAGE 3: NADERE INFORMATIE BIJ OMGEVINGSVERGUNNING

U hebt een positief besluit ontvangen op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. In deze toelichting staan diverse onderwerpen genoemd die voor u van belang kunnen zijn.

Intrekken van een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken in de gevallen als bedoeld in artikel 2.33 Wabo. Wij gaan niet over tot intrekking voordat wij u daarover hebben gehoord.

Besluit aanwezig op de bouw/sloop

De omgevingsvergunning dient altijd op de bouwplaats aanwezig te zijn. Een controlerende ambtenaar moet dit besluit en de gewaarmerkte stukken kunnen inzien.

Overige vergunningen en aandachtspunten

Het is mogelijk dat u voor de uitvoering van uw bouwplan nog andere werkzaamheden moet verrichten. Voor deze werkzaamheden heeft u eventueel nog een andere vergunning nodig. Het is mogelijk dat u geen gebruik kunt maken van deze omgevingsvergunning, doordat een andere (omgevings)vergunning niet kan worden verleend. Om na te gaan of u hiervoor een aanvraag moet indienen verwijzen wij u naar ons Bouwloket of het Ondernemersplein.

Privaatrechtelijke aspecten

U heeft een omgevingsvergunning verkregen om een activiteit uit te voeren. Het kan zijn dat u geen gebruik kan maken van deze vergunning op basis van privaatrechtelijke aspecten. (Aspecten tussen burens en eventuele eigenaren).